

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PARMA
SEZIONE FALLIMENTARE

Liquidazione controllata del patrimonio art. 268 e segg. D. Lgs. 83/22 – Benvenuti Alessandro

N. R.G. 1/2022

Sentenza n. 48/2022 pubblicata in data 28.09.2022

Giudice Delegato: Dott. Enrico Vernizzi

Liquidatrice: Rag. Antonella Lunini

Ill.mo Sig. Giudice Delegato,

la sottoscritta rag. Antonella Lunini, nominata liquidatrice nella procedura in epigrafe,

premessi che

- con provvedimento in data 3/2/2023 sono stati approvati gli atti conformi al programma di liquidazione e successiva integrazione depositati rispettivamente in data 27/12/2022 e 1/2/2023;
- la vendita dell'immobile è stata prevista con modalità telematiche ex art. 275, c.2 e 216, c. 3 CCII e precisamente con gara telematica sincrona mista mediante utilizzo della piattaforma telematica denominata www.fallcoaste.it e con affidamento della pubblicità all'Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Parma;
- la scrivente ha atteso l'esito di contatti tenuti dal sig. Benvenuti Alessandro con potenziali interessati, ma non essendosi ad oggi concretizzata alcuna proposta ritiene di integrare e modificare il programma di liquidazione affidando all'Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Parma anche l'assistenza alla vendita, per dare maggiore visibilità ed ampliare le possibilità di realizzo del bene, visto che, come risulta anche dalla perizia estimativa, tale tipologia di immobile gode di scarsa appetibilità ed inoltre il mercato delle compravendite immobiliari nella cittadina di Tabiano ha subito un importante arresto causa il declino del turismo termale che ha provocato la chiusura di diverse attività alberghiere e commerciali;
- pare inoltre opportuno utilizzare la piattaforma telematica Spazioaste;



A modifica ed integrazione del programma di liquidazione, con riferimento all'immobile, indica di seguito le modalità di svolgimento della procedura competitiva e le principali condizioni di vendita:

Immobile posto in vendita

Edificio adibito ad Albergo Residenziale, posto a Tabiano Bagni nel Comune di Salsomaggiore Terme in via Fidenza n°9 in proprietà al sig. Benvenuti Alessandro per la quota di ½ e al padre Benvenuti Rolando per la rimanente quota di ½. Si precisa che il sig. Benvenuti Rolando è deceduto, ma non è ancora stata perfezionata la successione e pertanto i beni non risultano in piena proprietà al sig. Benvenuti Alessandro, che è l'unico erede del padre. Per la parte ereditata direttamente ed indirettamente, prima dell'alienazione dell'immobile, dovrà essere presentata denuncia di successione il cui costo può essere quantificato indicativamente in circa euro 12.000.

Superficie Commerciale: circa 984,50 mq.

Estremi Catastali: l'immobile risulta così censiti al N.C.E.U. del Comune di Salsomaggiore Terme (PR): foglio 37 mappale 587 sub.3, categoria D/2.

L'immobile è attualmente affittato alla società Terme di Parma Srls, della quale Benvenuti Alessandro è socio e amministratore unico, con contratto di affitto commerciale di anni 9+9 sottoscritto in data 22 ottobre 2015 al canone annuo di euro 14.000 annui a far tempo dall'anno 2017.

La società locataria si è resa disponibile a mantenere il contratto in corso per non peggiorare ulteriormente lo stato di degrado in cui versa l'immobile con impegno a rilasciarlo non appena sarà individuato un soggetto disponibile all'acquisto attraverso procedura competitiva.

Perizia di stima

La valutazione è stata affidata all' Ing. Chiara Prati che ha valutato l'immobile euro 190.000 (centonovantamila).

Procedura competitiva

La vendita sarà posta in essere ex art. 216 co. 2 CCII tramite **gara telematica sincrona mista**, sulla base della perizia di stima, assicurando, con adeguate forme di pubblicità, la massima informazione e partecipazione degli interessati. Saranno posti in essere tre esperimenti di vendita all'anno partendo dal



valore di stima ribassato del 20% in ciascun successivo tentativo ed in seguito alla terza gara andata deserta il prezzo potrà essere ribassato fino al limite della metà rispetto a quello dell'ultimo esperimento.

Al Notaio Dott. Carlo Maria Canali è delegata la redazione del certificato notarile, ai sensi dell'art. 567, c. 2° c.p.c. e le successive formalità di vendita secondo le seguenti modalità.

Modalità di svolgimento della procedura competitiva e principali condizioni di vendita

La vendita competitiva ai sensi dell'art. 216 co.2 e 4 CCII si svolgerà con **modalità telematica sincrona mista** così come definita dall'art. 2 del DM 32/2015 ed avrà luogo presso lo studio del Notaio Dott. Carlo Maria Canali in Parma via Verdi n. 6, il giorno e l'ora che saranno fissati nel bando di vendita.

A) Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella relazione di stima redatta dall'esperto estimatore che deve intendersi per intero richiamata e trascritta.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura alla produzione ed allegazione (es. attestato prestazione energetica, conformità impianti). L'attestato di



prestazione energetica, qualora mancante, sarà a totale carico dell'aggiudicatario il quale dovrà produrlo e depositarlo alla Liquidatrice dei beni entro il termine perentorio stabilito per il saldo prezzo.

B) Il prezzo base del primo esperimento è pari al valore di stima mentre in ciascun successivo tentativo il prezzo sarà ribassato del 20% ed in seguito alla terza gara andata deserta potrà essere ribassato fino al limite della metà rispetto a quello dell'ultimo esperimento. E' consentita un'offerta inferiore di non oltre un quarto del prezzo base.

C) La vendita sarà soggetta ad imposte e tasse di legge e saranno a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali, la registrazione, la trascrizione, le vulture catastali e relativi onorari, nonché le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti e gli onorari notarili inerenti il rogito di vendita.

D) Il termine per depositare le offerte di acquisto (analogiche o telematiche) è fissato entro le ore 12.00 del giorno precedente la gara.

E) Per partecipare alla procedura competitiva di vendita sincrona mista ciascun interessato, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare:

1) un'offerta di acquisto irrevocabile per il lotto che intende acquistare:

- in modalità telematica previo accesso al sito www.spazioaste.it, selezione del bene di interesse e compilazione del modulo ministeriale di presentazione offerta. Il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica" indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica è disponibile nel sito ufficiale del

Ministero al seguente indirizzo:

https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta06_08_2021.pdf;

oppure

- in modalità cartacea presso lo studio del Notaio Dott. Carlo Maria Canali in via Verdi n. 6 (PR).

L'offerta, redatta in lingua italiana, dovrà riportare, tra l'altro:

- le complete generalità dell'offerente;
- l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- il numero della procedura;



- l'identificazione del lotto;
- il prezzo offerto;
- l'entità della cauzione prestata, la data, l'orario ed il CRO del bonifico effettuato per il suo versamento;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la cauzione;
- il termine di pagamento del saldo prezzo che comunque dovrà avvenire entro 90 giorni dalla data di aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima;
- l'eventuale volontà di voler richiedere un mutuo in caso di aggiudicazione definitiva;
- l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile;
- l'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Parma ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Parma.

L'offerente telematico deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

L'offerente cartaceo deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) applicando la marca da bollo all'offerta presentata, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000.



2) cauzione pari ad almeno il dieci per cento del prezzo offerto con le seguenti modalità:

- offerente telematico: bonifico bancario sul conto corrente IBAN: IT 28 V 05387 12704 000003740608 intestato a *"Benvenuti Alessandro in liq.ne controllata"* causale *"versamento cauzione"*;
- offerente cartaceo: tramite assegno circolare intestato a *"Benvenuti Alessandro in liq.ne controllata"*.

Il bonifico, con causale *"versamento cauzione"*, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme sul c/c della procedura abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento della cauzione, l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari.

Per l'offerente telematico, la restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta.

La cauzione sarà trattenuta in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

All'offerta, sia cartacea che telematica, dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento oppure assegno circolare);
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);



- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del presentatore o del soggetto che sottoscrive l'offerta per la modalità cartacea.:

L'offerta potrà contenere anche l'eventuale riserva di nomina di un terzo (artt. 571, 579 e 583 c.p.c.). La dichiarazione di nomina dovrà redigersi in forma di scrittura privata autenticata e, oltre che dall'offerente, dovrà essere sottoscritta anche dal terzo per accettazione della nomina stessa, sia delle condizioni di vendita di cui infra. La riserva dovrà essere sciolta e fatta pervenire al Notaio Dott. Carlo Maria Canali all'indirizzo pec: carlomaria.canali@postacertificata.notariato.it non oltre i tre giorni successivi all'aggiudicazione. Le previsioni relative al contenuto ed agli allegati dell'offerta sono stabilite a pena d'invalidità della stessa e di esclusione dell'offerente dal successivo svolgimento della procedura competitiva.

F) L'offerta di acquisto non è efficace e sarà dichiarata inammissibile se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata e quindi in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto.



G) L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

H) L'offerta digitale, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

I) L'offerta potrà essere presentata da un avvocato munito di apposita procura notarile da depositare unitamente alla nomina di un terzo entro i tre giorni successivi all'aggiudicazione all'indirizzo pec della procedura: BENVENUTIALESSANDRO@PEC-GESTORECRISI.IT.

L) Non sono ammesse e non saranno accettate le offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno completate entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta.

M) Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta ed alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente o per delega.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato presso lo Studio del Notaio Dott. Carlo Maria Canali in via verdi n. 6 (PR). Le buste telematiche e cartacee contenenti le offerte verranno



aperte dal Notaio dott. Carlo Maria Canali che ne redigerà verbale, solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica indicati nel bando.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita avrà luogo:

- offerente telematico: esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute all'indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta.
- offerente cartaceo: mediante presenza presso lo Studio del Notaio Dott. Carlo Maria Canali in via Verdi n. 6 (PR).

Si precisa che anche nel caso di mancata connessione/presenza da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

N) La gara nella modalità sincrona mista prevede che i rilanci possano essere formulati sia in presenza per coloro che hanno presentato l'offerta cartacea che in modalità telematica.

O) Qualora siano presentate più offerte valide si procederà con gara tra gli offerenti mediante la piattaforma www.spazioaste.it sul prezzo offerto più alto ed anche in presenza di due o più offerte di identico importo.

La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste di offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

P) Ogni rilancio durante la gara, dovrà essere non inferiore a euro 2.000,00 (duemila/00); in caso di gara tra gli offerenti il bene sarà aggiudicato al maggior offerente, allorché siano trascorsi 60 (sessanta) secondi dall'ultima offerta senza che ne segua altra maggiore.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;



- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Q) Qualora sia presentata un'unica offerta criptata e/o analogica pari o superiore al prezzo base come sopra determinato la stessa sarà senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, in tal caso l'aggiudicazione sarà provvisoria e soggetta all'approvazione del Giudice Delegato, sentito il parere della Liquidatrice dei beni.

R) L'aggiudicazione si considererà definitiva con l'intervenuta comunicazione da parte della Liquidatrice al Giudice Delegato, ex art. 216, c. 9 CCII, del verbale redatto dal Notaio.

S) Nel termine perentorio di 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà depositare il saldo prezzo, detratto l'importo già versato a titolo di cauzione, l'importo delle spese necessarie per il trasferimento mediante assegno circolare intestato a "*Liquidazione controllata Benvenuti Alessandro*", da depositarsi entro lo stesso termine presso lo studio della Liquidatrice dei beni rag. Antonella Lunini in Parma via Ciaccio Montalto n. 3.

T) il trasferimento della proprietà dei beni avverrà, a mezzo atto notarile Notaio Dott. Carlo Maria Canali con spese ed oneri a carico dell'aggiudicatario, dopo l'avvenuto pagamento del prezzo di aggiudicazione, aumentato delle relative imposte e spese di trasferimento e dopo il saldo del compenso dovuto a IS.VE.GI s.r.l. calcolato sull'importo dell'aggiudicazione.

U) In caso di inadempimento dell'aggiudicatario al versamento del saldo prezzo, delle spese trasferimento e del compenso IVG, l'aggiudicazione s'intenderà revocata automaticamente e la cauzione, a corredo dell'offerta, sarà trattenuta dalla procedura a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno. In tal caso il Giudice pronuncerà la decadenza dell'aggiudicatario mediante decreto e verrà indetta una nuova gara; qualora il prezzo che se ne ricaverà, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello del precedente esperimento, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza.

V) Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio collegandosi ai portali: <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, www.ivgparma.it, www.astagiudiziaria, www.spazioaste.it e utilizzando l'apposito form di "richiesta prenotazione visita".



W) L'avviso di vendita, corredato dal disciplinare di gara sarà comunicato a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio risultanti dai pubblici registri, nonché agli eventuali conduttori con contratto opponibile alla procedura almeno trenta giorni prima della vendita.

X) Le condizioni di vendita, unitamente alla relazione di stima, saranno pubblicate, a cura dell'Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Parma, almeno 30 giorni prima della vendita, sui siti Internet www.ivgparma.it, www.astagiudiziaria.it, <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, www.fallimentiparma.com, www.spazioaste.it.

Y) L'avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c..

Z) La Liquidatore potrà sospendere la vendita ove prima della comunicazione da parte della Liquidatrice al Giudice Delegato, ex art. 216, c. 9 CCII, del verbale redatto dal Notaio pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione.

AA) Il Giudice delegato, ai sensi dell'art. 217, co. 1 CCII, può sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, o può impedire il perfezionamento della vendita stessa quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

BB) Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento UE 2016/679.

CC) Per maggiori informazioni contattare Is.Ve.Gi. Srl, a cui è affidata l'assistenza alla vendita, al n. 0521 273762 – 776662 o la Liquidatrice rag. Antonella Lunini al n. 0521 964898 o via e-mail: antonellalunini@bonellilunini.it.

Con ossequio.

Parma, 13 gennaio 2024

La liquidatrice
rag. Antonella Lunini

